



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 662 683
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Topasveien 3A
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Storm Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 075 000	9 650 000
Annen driftsinntekt		276 956	295 500
Sum inntekter		16 351 956	9 945 500
Kostnader			
Varekostnad		11 623 674	6 113 147
Lønnskostnad	1	377 383	388 813
Annen driftskostnad		835 641	745 749
Sum kostnader		12 836 697	7 247 709
Driftsresultat		3 515 259	2 697 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68 063	40 216
Sum finansinntekter		68 063	40 216
Nedskrivning av finansielle eiendeler		1 471 530	0
Annen rentekostnad		1 048 867	1 095 190
Sum finanskostnader		2 520 397	1 095 190
Netto finans		-2 452 334	-1 054 975
Resultat før skattekostnad		1 062 925	1 642 817
Skattekostnad	2	557 580	12 849
Årsresultat		505 345	1 629 968
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		200 000	200 000
Avgitt konsernbidrag		50 583	45 555
Annen egenkapital		254 762	1 384 413



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	2 102 472	7 946 142
Sum varige driftsmidler		2 102 472	7 946 142
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	30 000	30 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	100 000	1 150 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4, 5	560 213	825 300
Sum finansielle anleggsmidler		690 213	2 005 300
Sum anleggsmidler		2 792 685	9 951 442
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		10 663 301	7 626 763
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		180 893	162 182
Konsernfordringer	4	72 325	130 729
Sum fordringer		253 218	292 911
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 083	795 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 083	795 769
Sum omløpsmidler		12 091 602	8 715 444
SUM EIENDELER		14 884 287	18 666 886



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	-6 616	-6 616
Sum innskutt egenkapital		23 384	23 384
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 499 907	4 245 145
Sum opptjent egenkapital		4 499 907	4 245 145
Sum egenkapital		4 523 291	4 268 529
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	7 350 000	11 377 194
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 225 990	1 616 500
Sum annen langsiktig gjeld		9 575 990	12 993 694
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		110 048	232 157
Betalbar skatt		543 313	0
Skyldige offentlige avgifter		18 304	31 408
Kortsiktig konserngjeld	4	74 850	1 058 404
Annen kortsiktig gjeld		38 491	82 694
Sum kortsiktig gjeld		785 006	1 404 662
Sum gjeld		10 360 996	14 398 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 884 287	18 666 886



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 357225

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 912 662 683
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Topasveien 3A
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Bjørn Storm Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 14.04.2026



Organisasjonsnr: 912 662 683
TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 075 000	9 650 000
Annen driftsinntekt		276 956	295 500
Sum inntekter		16 351 956	9 945 500
Kostnader			
Varekostnad		11 623 674	6 113 147
Lønnskostnad	1	377 383	388 813
Annen driftskostnad		835 641	745 749
Sum kostnader		12 836 697	7 247 709
Driftsresultat		3 515 259	2 697 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68 063	40 216
Sum finansinntekter		68 063	40 216
Nedskrivning av finansielle eiendeler			
		1 471 530	0
Annen rentekostnad		1 048 867	1 095 190
Sum finanskostnader		2 520 397	1 095 190
Netto finans		-2 452 334	-1 054 975
Resultat før skattekostnad		1 062 925	1 642 817
Skattekostnad	2	557 580	12 849
Årsresultat		505 345	1 629 968
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		200 000	200 000
Avgitt konsernbidrag		50 583	45 555
Annen egenkapital		254 762	1 384 413



Organisasjonsnr: 912 662 683
TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 3			
Sum varige driftsmidler		2 102 472	7 946 142
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 4		30 000	30 000
Investeringer i tilknyttet selskap 4		100 000	1 150 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 4, 5		560 213	825 300
Sum finansielle anleggsmidler		690 213	2 005 300
Sum anleggsmidler		2 792 685	9 951 442
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		10 663 301	7 626 763
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer			
Konsernfordringer 4		180 893	162 182
Sum fordringer		72 325	130 729
		253 218	292 911
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 083	795 769
Sum omløpsmidler		1 175 083	795 769
Sum omløpsmidler		12 091 602	8 715 444
SUM EIENDELER		14 884 287	18 666 886

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	-6 616	-6 616
Sum innskutt egenkapital		23 384	23 384
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 499 907	4 245 145
Sum opptjent egenkapital		4 499 907	4 245 145
Sum egenkapital		4 523 291	4 268 529
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	7 350 000	11 377 194
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 225 990	1 616 500
Sum annen langsiktig gjeld		9 575 990	12 993 694
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		110 048	232 157
Betalbar skatt		543 313	0
Skyldige offentlige avgifter		18 304	31 408
Kortsiktig konserngjeld	4	74 850	1 058 404
Annen kortsiktig gjeld		38 491	82 694
Sum kortsiktig gjeld		785 006	1 404 662
Sum gjeld		10 360 996	14 398 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 884 287	18 666 886



Organisasjonsnr: 912 662 683
TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler

er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av

anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige

driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret

pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note



Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Note
1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	302812.00	311726.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	43975.00	44838.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	30596.00	32249.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	377383.00	388813.00

Note
3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	7946142.00	0.00
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	5843670.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2102472.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2102472.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Selskapet har bestemt seg for å legge ut av eiendommene til salg og derfor er den blitt ført som varelager per 31.12.25.

Note
4

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investeringsregnskap som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap



Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Ja

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen
Følger reglene i GRS for små foretak.

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	560213.00	825300.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	74850.00	1058404.00

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet eier et heleid datterselskap med navn Total Eiendomsdrift AS, anskaffet for 30 000 ved etablering. Selskapet eier også 50 % av TT Utvikling AS, anskaffelseskost aksjer kroner 100 000 og 7 % av Dronningensgate 45 Sarpsborg AS med anskaffelseskost aksjer kroner 1 050 000.

Status per 31.12.25 for datterselskap med navn Total Eiendomsdrift AS.

Resultat kroner 211 648 og en positiv egenkapital på kroner 510 163.

Note

5

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
560213.00

Mer om fordringer

Selskapet har lånt ut midler til tilknyttede selskaper:

TT Utvikling AS

kroner 560 213, beregnet renter etter kontrakter kroner 26 278 for 2025.

Note

7

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt



Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
7350000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
12765772.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Kråkerøy Revisjon

Til generalforsamlingen i Total Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Total Eiendomsutvikling AS som viser et overskudd på kroner 505345. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 25, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 25 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

side 1/2

Kråkerøy Revisjon v/Andreassen

Tlf: 98207481
Mosseveien 39B
1610 FREDRIKSTAD

Org. nr. 995520257
Rev. reg. nr 1000441
E-mail: pal.andreassen@krakeroyrevisjon.no



Kråkerøy Revisjon

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Avlagt årsregnskap for forgående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Fredrikstad, 20. mars 2026

Kråkerøy Revisjon V/Andreassen

Pål Henrik Andreassen
statsautorisert revisor

side 2/2

Kråkerøy Revisjon v/Andreassen

Tlf: 98207481
Mosseveien 39B
1610 FREDRIKSTAD

Org. nr. 995520257
Rev. reg. nr 1000441
E-mail: pal.andreassen@krakeroyrevisjon.no



Årsregnskap for
TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS
912662683
Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS
912 662 683

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		16 075 000	9 650 000
Annen driftsinntekt		276 956	295 500
Sum driftsinntekter		16 351 956	9 945 500
Driftskostnader			
Varekostnad		-11 623 674	-6 113 147
Lønnskostnad	1	-377 383	-388 813
Annen driftskostnad		-835 641	-745 749
Sum driftskostnader		-12 836 697	-7 247 709
Driftsresultat		3 515 259	2 697 791
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		68 063	40 216
Sum finansinntekter		68 063	40 216
Finanskostnader			
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-1 471 530	0
Annen rentekostnad		-1 048 867	-1 095 190
Sum finanskostnader		-2 520 397	-1 095 190
Netto finans		-2 452 334	-1 054 975
Resultat før skattekostnad		1 062 925	1 642 817
Skattekostnad	2	-557 580	-12 849
Årsresultat		505 345	1 629 968
Overføringer			
Tilleggsutbytte		200 000	200 000
Avgitt konsernbidrag		50 583	45 555
Annen egenkapital		254 762	1 384 413
Sum overføringer		505 345	1 629 968



TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS
912 662 683

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	2 102 472	7 946 142
Sum varige driftsmidler		2 102 472	7 946 142
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	30 000	30 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	100 000	1 150 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4, 5	560 213	825 300
Sum finansielle anleggsmidler		690 213	2 005 300
Sum anleggsmidler		2 792 685	9 951 442
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		10 663 301	7 626 763
Sum varer		10 663 301	7 626 763
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer	4	72 325	130 729
Andre kortsiktige fordringer		180 893	162 182
Sum fordringer		253 218	292 911
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 083	795 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 083	795 769
Sum omløpsmidler		12 091 602	8 715 444
SUM EIENDELER		14 884 287	18 666 886



TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS
912 662 683

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	-6 616	-6 616
Sum innskutt egenkapital		23 384	23 384
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 499 907	4 245 145
Sum opptjent egenkapital		4 499 907	4 245 145
Sum egenkapital		4 523 291	4 268 529
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	7 350 000	11 377 194
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 225 990	1 616 500
Sum annen langsiktig gjeld		9 575 990	12 993 694
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		110 048	232 157
Betalbar skatt		543 313	0
Skyldige offentlige avgifter		18 304	31 408
Kortsiktig konserngjeld	4	74 850	1 058 404
Annen kortsiktig gjeld		38 491	82 694
Sum kortsiktig gjeld		785 006	1 404 662
Sum gjeld		10 360 996	14 398 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 884 287	18 666 886

GAMLE FREDRIKSTAD, 20.03.2026

Bjørn Storm Johansen
styrets leder

Henrik Follestad Øby
styremedlem / daglig leder



TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS
912 662 683

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapets driver sin aktivitet etter formålet som er beskrevet i vedtektene og virksomheten drives med adresse i Fredrikstad kommune.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS 912 662 683

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	302 812	311 726
Arbeidsgiveravgift	43 975	44 838
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	30 596	32 249
Sum	377 383	388 813

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	557 580	12 849
Skattekostnad	557 580	12 849
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	1 062 925	1 642 817
Permanente forskjeller	1 471 530	0
- Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 584 413
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-64 850	-58 404
Skattepliktig inntekt	2 469 605	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	557 580	12 849
Betalbar skatt på konsernbidrag	-14 267	-12 849
Betalbar skatt i balansen	543 313	0

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	7 946 142
Tilgang i året	0
Avgang i året	-5 843 670
Anskaffelseskost 31.12.	2 102 472
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
Balanseført verdi per 31.12.	2 102 472

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Selskapet har bestemt seg for å legge ut av eiendommene til salg og derfor er den blitt ført som varelager per 31.12.25.



TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS
912 662 683

Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskap

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Følger reglene i GRS for små foretak.

Fordringer

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	560 213	825 300

Kortsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	74 850	1 058 404

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet eier et heleid datterselskap med navn Total Eiendomsdrift AS, anskaffet for 30 000 ved etablering.

Selskapet eier også 50 % av TT Utvikling AS, anskaffelseskost aksjer kroner 100 000 og 7 % av

Dronningensgate 45 Sarpsborg AS med anskaffelseskost aksjer kroner 1 050 000.

Status per 31.12.25 for datterselskap med navn Total Eiendomsdrift AS.

Resultat kroner 211 648 og en positiv egenkapital på kroner 510 163.

Note 5 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	560 213
---	---------

Mer om fordringer

Selskapet har lånt ut midler til tilknyttede selskaper:

TT Utvikling AS kroner 560 213, beregnet renter etter kontrakter kroner 26 278 for 2025.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	30 000	-6 616	4 245 145	4 268 529
Årsresultat	0	0	505 345	505 345
Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på siste fastsatte regnskap	0	0	-200 000	-200 000
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-50 583	-50 583
Egenkapital 31.12.2025	30 000	-6 616	4 499 907	4 523 291

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	7 350 000
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	12 765 772
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0



TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS
912 662 683

Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:

1

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Årsregnskap for
TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS

912662683

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025



TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS
912 662 683

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		16 075 000	9 650 000
Annen driftsinntekt		276 956	295 500
Sum driftsinntekter		16 351 956	9 945 500
Driftskostnader			
Varekostnad		-11 623 674	-6 113 147
Lønnskostnad	1	-377 383	-388 813
Annen driftskostnad		-835 641	-745 749
Sum driftskostnader		-12 836 697	-7 247 709
Driftsresultat		3 515 259	2 697 791
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		68 063	40 216
Sum finansinntekter		68 063	40 216
Finanskostnader			
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-1 471 530	0
Annen rentekostnad		-1 048 867	-1 095 190
Sum finanskostnader		-2 520 397	-1 095 190
Netto finans		-2 452 334	-1 054 975
Resultat før skattekostnad		1 062 925	1 642 817
Skattekostnad	2	-557 580	-12 849
Årsresultat		505 345	1 629 968
Overføringer			
Tilleggsutbytte		200 000	200 000
Avgitt konsernbidrag		50 583	45 555
Annen egenkapital		254 762	1 384 413
Sum overføringer		505 345	1 629 968



TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS
912 662 683

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	2 102 472	7 946 142
Sum varige driftsmidler		2 102 472	7 946 142
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	30 000	30 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	100 000	1 150 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4, 5	560 213	825 300
Sum finansielle anleggsmidler		690 213	2 005 300
Sum anleggsmidler		2 792 685	9 951 442
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		10 663 301	7 626 763
Sum varer		10 663 301	7 626 763
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer	4	72 325	130 729
Andre kortsiktige fordringer		180 893	162 182
Sum fordringer		253 218	292 911
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 083	795 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 083	795 769
Sum omløpsmidler		12 091 602	8 715 444
SUM EIENDELER		14 884 287	18 666 886




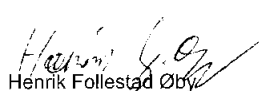
FOR EGENKAPITAL OG GJELD
SIS 800-800

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	6	-6 616	-6 616
Sum innskutt egenkapital		23 384	23 384
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 499 907	4 245 145
Sum opptjent egenkapital		4 499 907	4 245 145
Sum egenkapital		4 523 291	4 268 529
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	7 350 000	11 377 194
Øvrig langsiktig gjeld	7	2 225 990	1 616 500
Sum annen langsiktig gjeld		9 575 990	12 993 694
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		110 048	232 157
Betalbar skatt		543 313	0
Skyldige offentlige avgifter		18 304	31 408
Kortsiktig konserngjeld	4	74 850	1 058 404
Annen kortsiktig gjeld		38 491	82 694
Sum kortsiktig gjeld		785 006	1 404 662
Sum gjeld		10 360 996	14 398 356
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 884 287	18 666 886

GAMLE FREDRIKSTAD, 20.03.2026


Bjørn Storm Johansen
styrelses leder


Henrik Follestad Øby
styremedlem / daglig leder



TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS
912 662 683

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapets driver sin aktivitet etter formålet som er beskrevet i vedtektene og virksomheten drives med adresse i Fredrikstad kommune.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.



TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS
912 662 683

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	302 812	311 726
Arbeidsgiveravgift	43 975	44 838
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	30 596	32 249
Sum	377 383	388 813

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	557 580	12 849
Skattekostnad	557 580	12 849

Skattepliktig inntekt	2025	2024
Resultat før skatt	1 062 925	1 642 817
Permanente forskjeller	1 471 530	0
- Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 584 413
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-64 850	-58 404
Skattepliktig inntekt	2 469 605	0

Betalbar skatt i balansen	2025	2024
Betalbar skatt på årets resultat	557 580	12 849
Betalbar skatt på konsernbidrag	-14 267	-12 849
Betalbar skatt i balansen	543 313	0

Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	7 946 142
Tilgang i året	0
Avgang i året	-5 843 670
Anskaffelseskost 31.12.	2 102 472
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
Balanseført verdi per 31.12.	2 102 472

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Selskapet har bestemt seg for å legge ut av eiendommene til salg og derfor er den blitt ført som varelager per 31.12.25.



TOTAL EIENDOMSLUTVIKLING AS
912 662 683

Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskap

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Følger reglene i GRS for små foretak.

Fordringer

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	560 213	825 300

Kortsiktig gjeld

	2025	2024
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	74 850	1 058 404

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet eier et heleid datterselskap med navn Total Eiendomsdrift AS, anskaffet for 30 000 ved etablering. Selskapet eier også 50 % av TT Utvikling AS, anskaffelseskost aksjer kroner 100 000 og 7 % av Dronningensgate 45 Sarpsborg AS med anskaffelseskost aksjer kroner 1 050 000.

Status per 31.12.25 for datterselskap med navn Total Eiendomsdrift AS.
Resultat kroner 211 648 og en positiv egenkapital på kroner 510 163.

Note 5 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	560 213
---	---------

Mer om fordringer

Selskapet har lånt ut midler til tilknyttede selskaper:

TT Utvikling AS kroner 560 213, beregnet renter etter kontrakter kroner 26 278 for 2025.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	30 000	-6 616	4 245 145	4 268 529
Årsresultat	0	0	505 345	505 345
Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på siste fastsatte regnskap	0	0	-200 000	-200 000
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-50 583	-50 583
Egenkapital 31.12.2025	30 000	-6 616	4 499 907	4 523 291

Note 7 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	7 350 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	12 765 772
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0



TOTAL EIENDOMSUTVIKLING AS
912 662 683

Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:

1

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.